



UN NOUVEAU QUARTIER À ISPAGNAC



Mairie d'Ispagnac



Petites villes
de demain



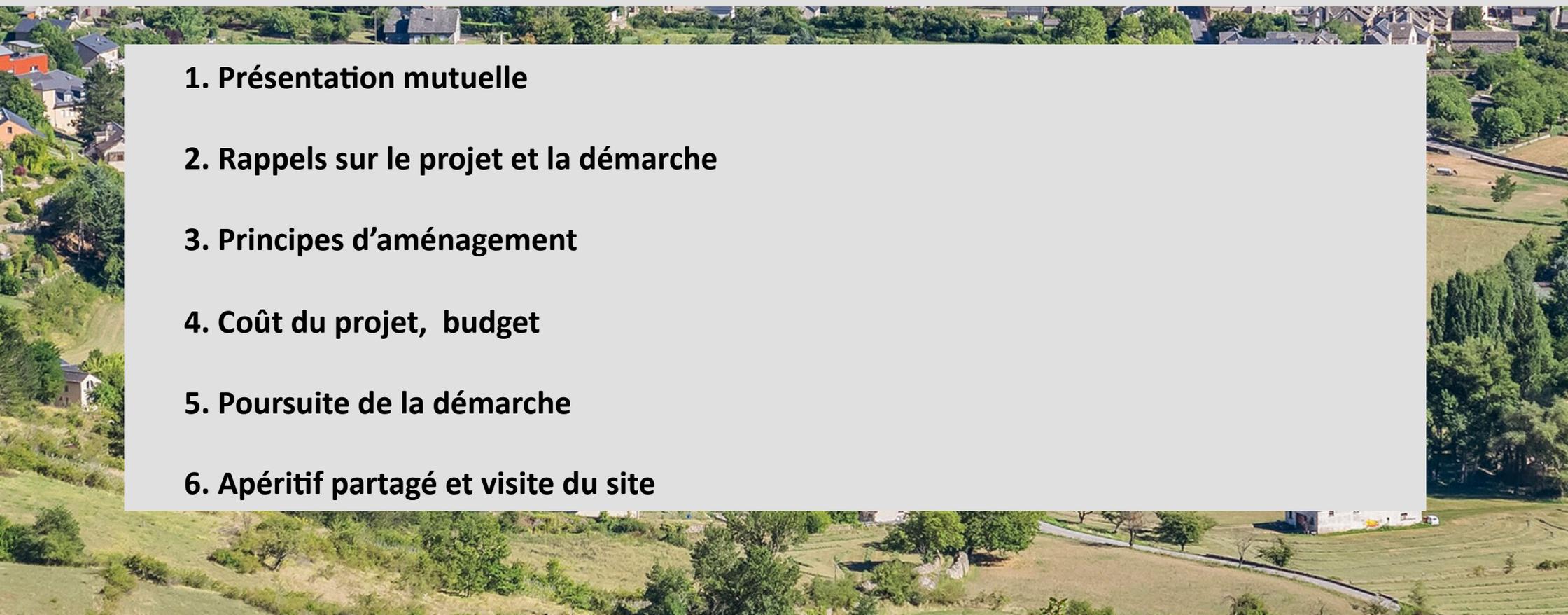
Faire-ville
construire et habiter, ensemble



AR357



SAMEDI 25 JANVIER 2025

- 
- 1. Présentation mutuelle**
 - 2. Rappels sur le projet et la démarche**
 - 3. Principes d'aménagement**
 - 4. Coût du projet, budget**
 - 5. Poursuite de la démarche**
 - 6. Apéritif partagé et visite du site**



UN NOUVEAU QUARTIER À ISPAGNAC



*Développer une offre de logements attractive
et adaptée aux besoins du territoire
et de ses habitants en recherche de logements*

*Créer un quartier qui s'intègre au centre bourg
et participe à sa vitalité*



*Créer un quartier durable
sur le plan environnemental et social*



MANIFESTATIONS D'INTERÊT



39 FOYERS INSCRITS

19 FICHES DE MANIFESTATIONS D'INTÉRÊTS REÇUES A CE JOUR

17 PROJETS DE LOGEMENTS

(15 PROJETS D'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ/ 2 LOCATIONS)

2 MANIFESTATIONS D'INTERÊT DE VOISINS



ATTENTES PARTAGÉES

DIMENSION ECOLOGIQUE

Gestion de l'eau et de l'énergie, préservation du patrimoine naturel, matériaux bio-sourcés

DIMENSION PARTICIPATIVE

Penser le quartier ensemble, faire des choses en communs, avoir des relations, partager des espaces

SOUHAIT DE LA PLUS GRANDE ECONOMIE

Peu consommer, construire avec des budgets limités

A affiner

- > quels sont mes besoins minimums (surfaces à construire) ?
- > quel est mon budget raisonnable ?
- > quels sont les travaux que je suis prêt à faire moi-même ?



LE SITE





ISPAGNAC

QUÉZAC

Le Tarn

- 1 SECTEUR D'ÉTUDE
- 2 CENTRE HISTORIQUE DE LA COMMUNE
- 3 ZONE CAMPINGS / ÉQUIPEMENTS SPORTIFS
- 4 EAU MINÉRALE GAZEUSE DE QUÉZAC

Maitre d'ouvrage :
COMMUNE D'ISPAGNAC
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC



Maitre d'oeuvre :
FAIRE VILLE
 Centre des Cultures de l'Habitat
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE
 pe@faireville.fr 06 24 05 45 08
 05 61 21 61 19



AR357
 Hervé Ambal Therèse Dufaud David Rupp
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE
 contact@ar357.fr
 09 50 95 61 20



Projet :
ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)

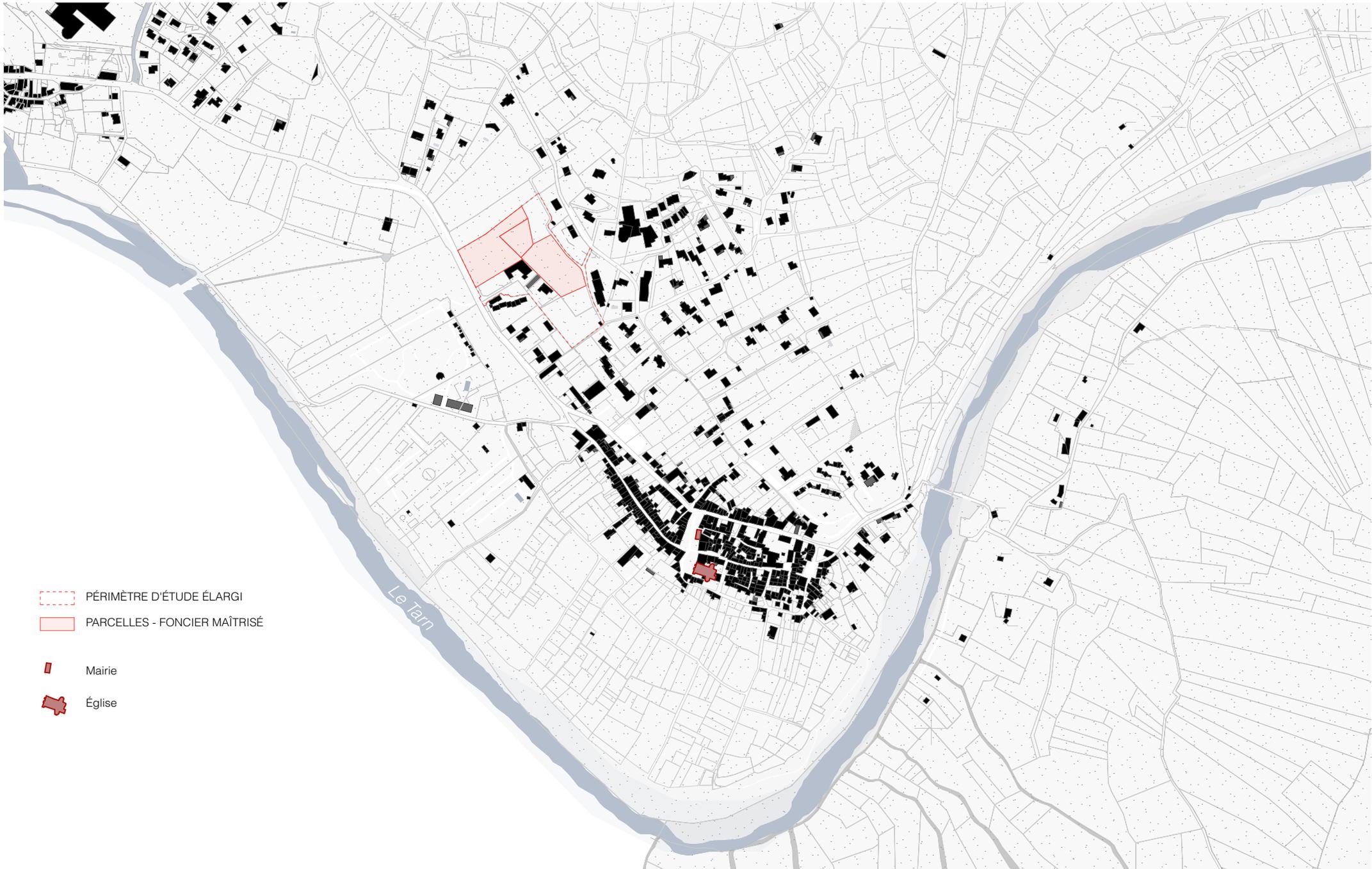
Titre :
VUE AÉRIENNE - commune

Ech. 1:5000



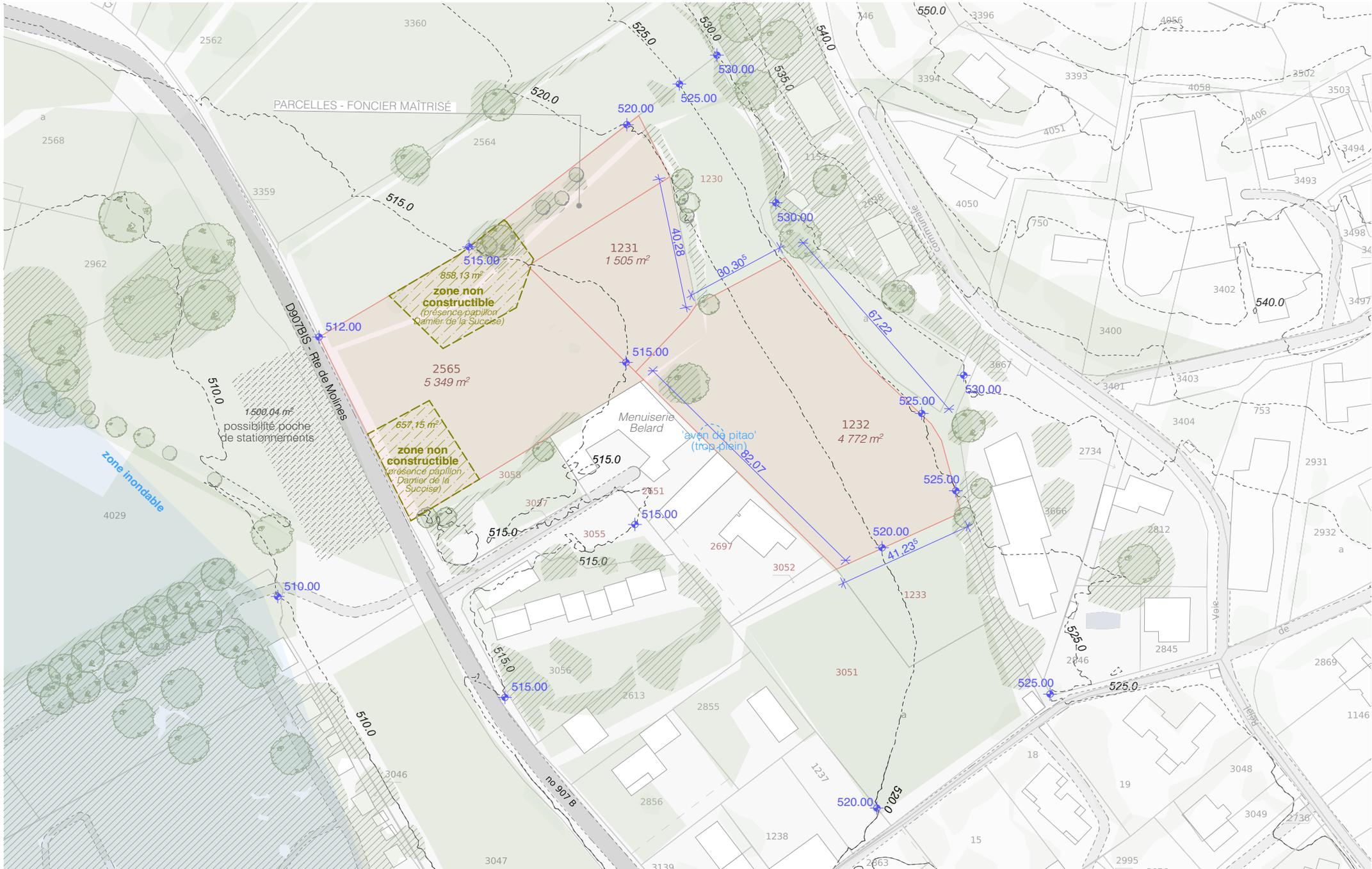
01

17/10/2024



-  PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ÉLARGI
-  PARCELLES - FONCIER MAÎTRISÉ
-  Mairie
-  Église





Maitre d'ouvrage :
COMMUNE D'ISPAGNAC
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC



Maitre d'oeuvre :
FAIRE VILLE
 Centre des Cultures de l'Habitat
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE
 pe faure@faire-ville.fr 06 24 05 45 08
 05 61 21 61 19



AR357  **AR357**
 Hervé Anbal Therelle Dulaud David Rupp
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE
 contact@ar357.fr
 09 50 95 61 20

Projet :
ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)

Titre :
SECTEUR ETUDE

Ech. 1:1000



07.2

17/10/2024



PRINCIPES D'AMENAGEMENT





1

PARTAGER UN TERRAIN COMMUN



- Jardins et espaces naturels partagés
- Absence de clôture et liberté de circulation
- Maintien de l'unité foncière (pas de division)

Terrain mis à disposition d'une structure collective contre loyer





2

RESPECTER UN PLAN D'ENSEMBLE

- 
- Accès et stationnement automobile en bas
Principe de desserte pour déchargement au plus près des logements
Accès piéton et vélo possible par le haut
 - Principes d'un aménagement « léger » : voies en graviers / peu de terrassement / minimum d'artificialisation
 - Les communs en bas (activités, équipements communaux)/
 - L'habitat en haut (meilleures vues / ensoleillement optimal, éloignement de la route)
 - Grouper l'habitat en deux zones, pour préserver des zones naturelles partagées
 - Anticiper sur le développement sur les parcelles voisines
 - Possibilités d'extension du quartier sur les parcelles voisines
- 



Maitre d'ouvrage :
COMMUNE D'ISPAGNAC
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC

Maitre d'oeuvre :
FAIRE VILLE
 Centre des Cultures de l'Habitat
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE
 pe.faire@faire-ville.fr 06 24 05 45 08
 05 61 21 61 19

AR357
 Hervé Ambal Thersile Dufaud David Rupp
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE
 contact@ar357.fr
 09 50 95 61 26

Projet :
ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)

Titre :
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT - v3
 Ech. 1:1000



2.03c
 24/01/2025



Maitre d'ouvrage :
COMMUNE D'ISPAGNAC
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC

Maitre d'oeuvre :
FAIRE VILLE
 Centre des Cultures de l'Habitat
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE
 pe.faire@faire-ville.fr 06 24 05 45 08
 05 61 21 61 19

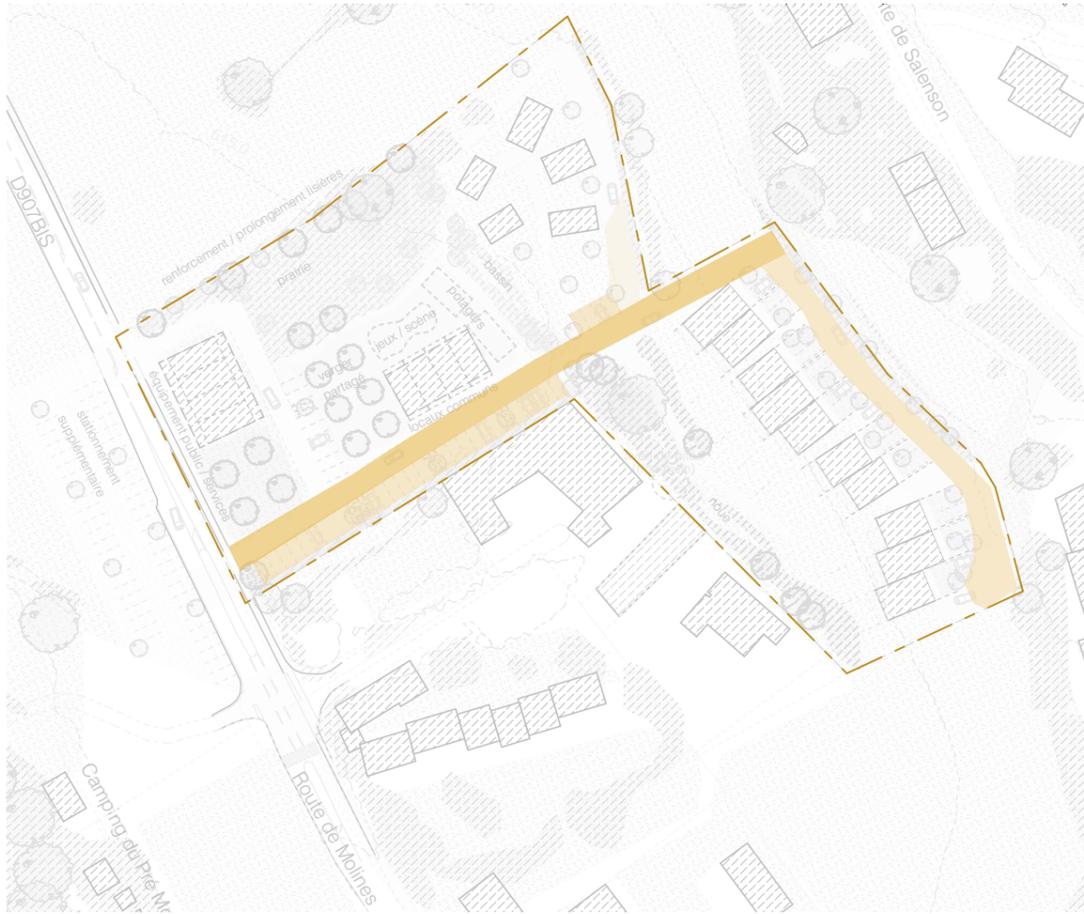
AR357
 Hervé Ambal Thersile Dufaud David Rupp
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE
 contact@ar357.fr
 09 50 95 61 26

Projet :
ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)

Titre :
SCHÉMA DONNÉES- emprises au sol et cotations- v3
 Ech. 1:1000

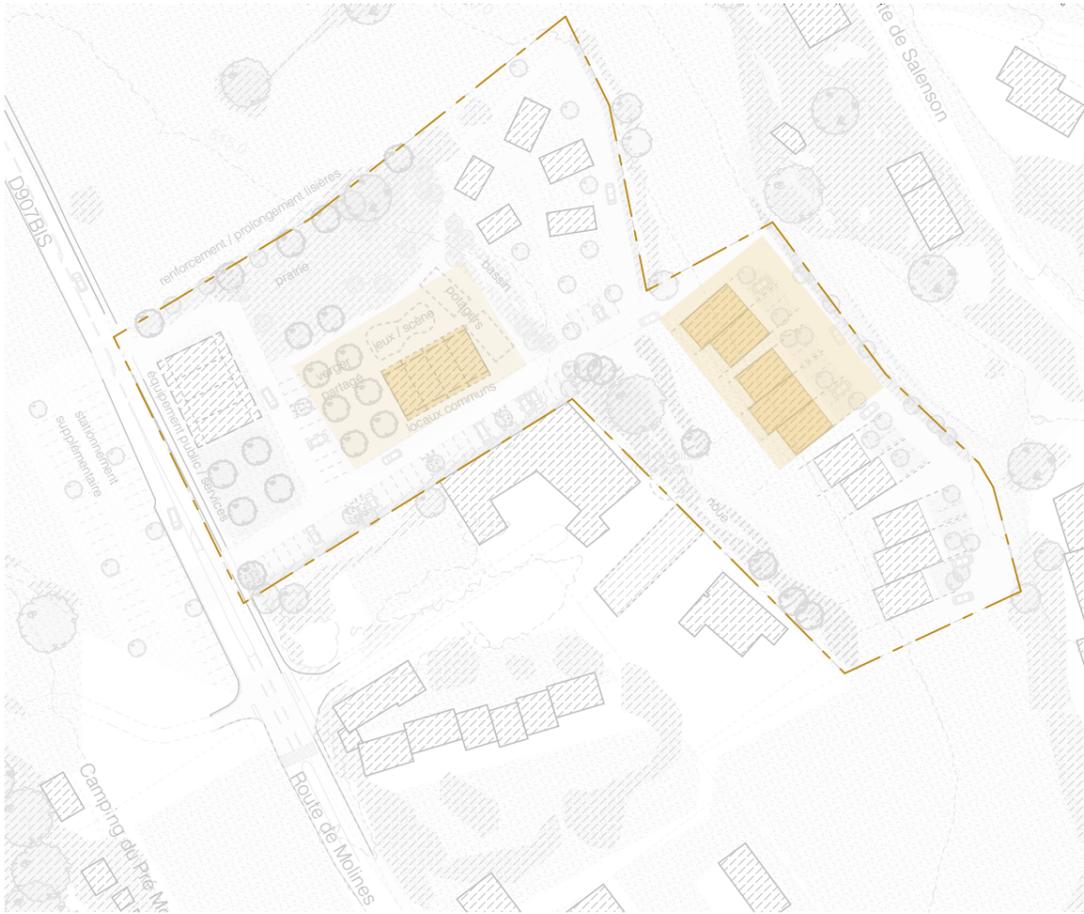


2.03c
 24/01/2025



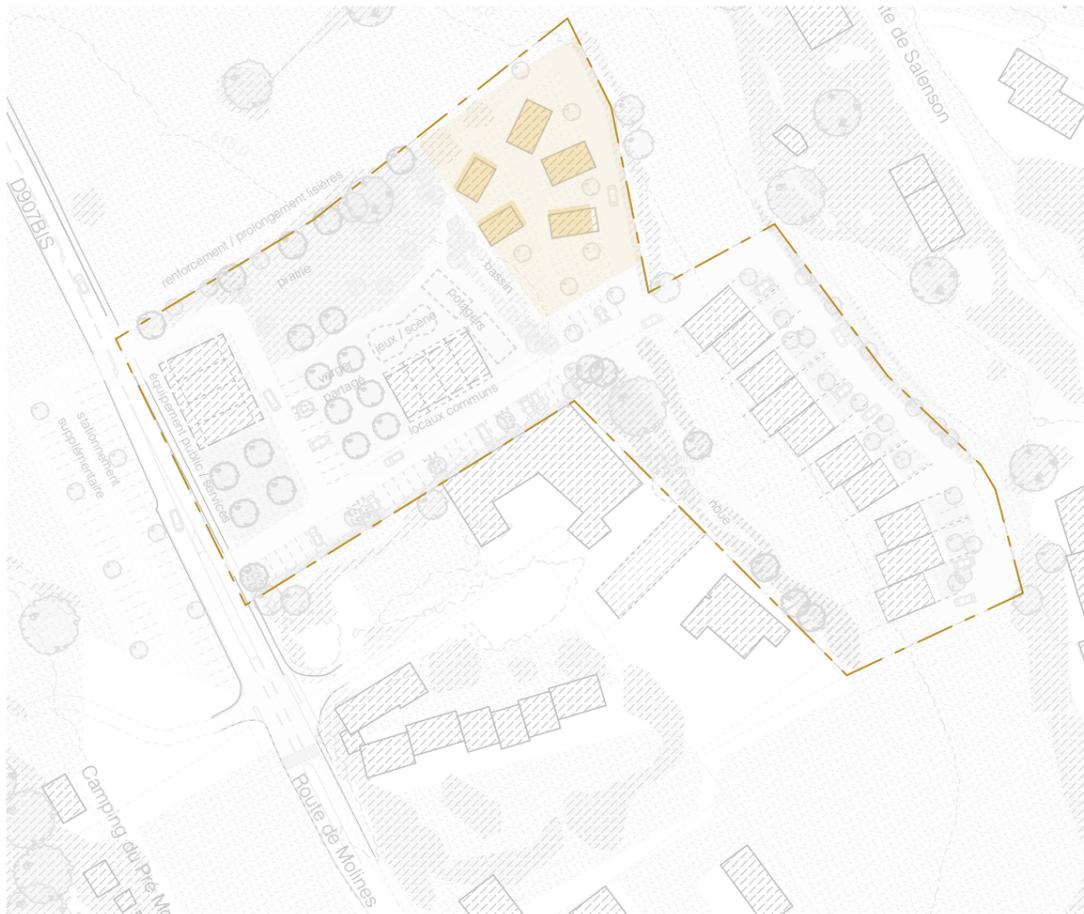
01

- réseaux
- voirie



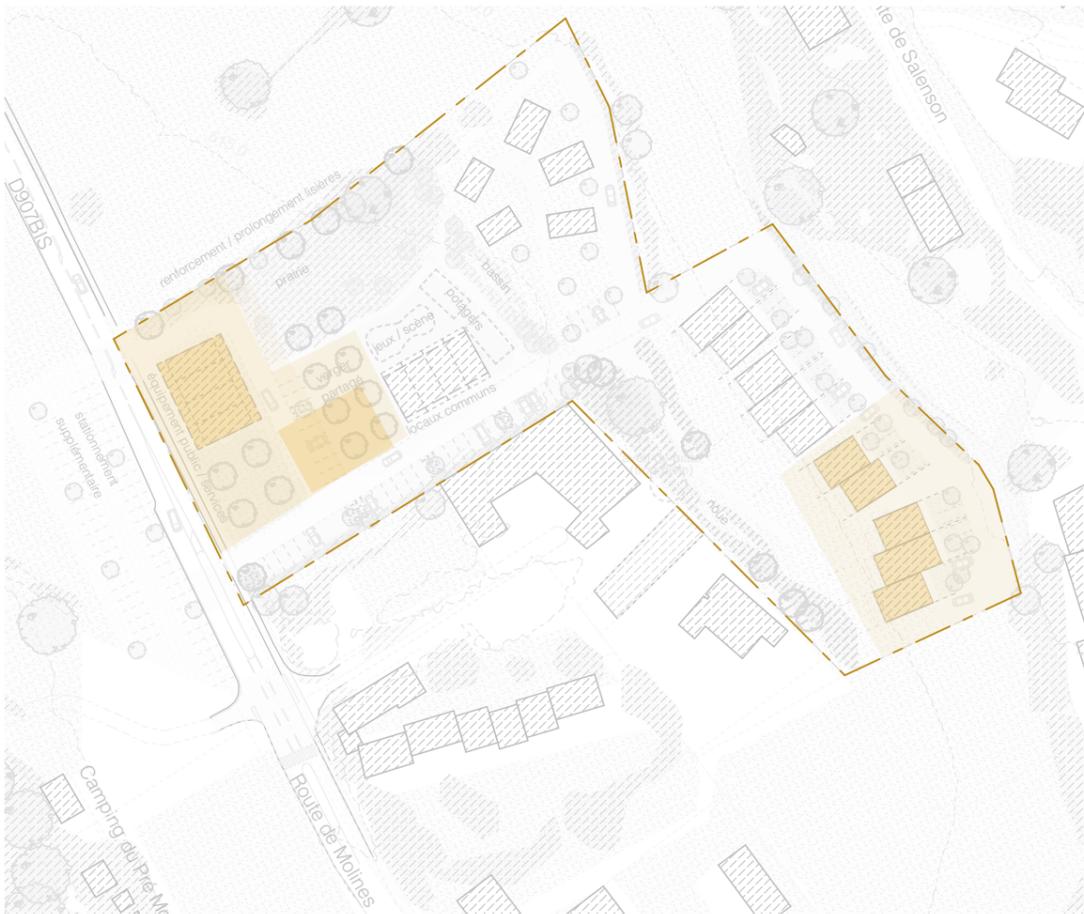
02

- 5 premières maisons
- locaux / espaces communs



03

- 5 maisons / habitats légers



04

- 5 autres maisons
- halle / équipement service public

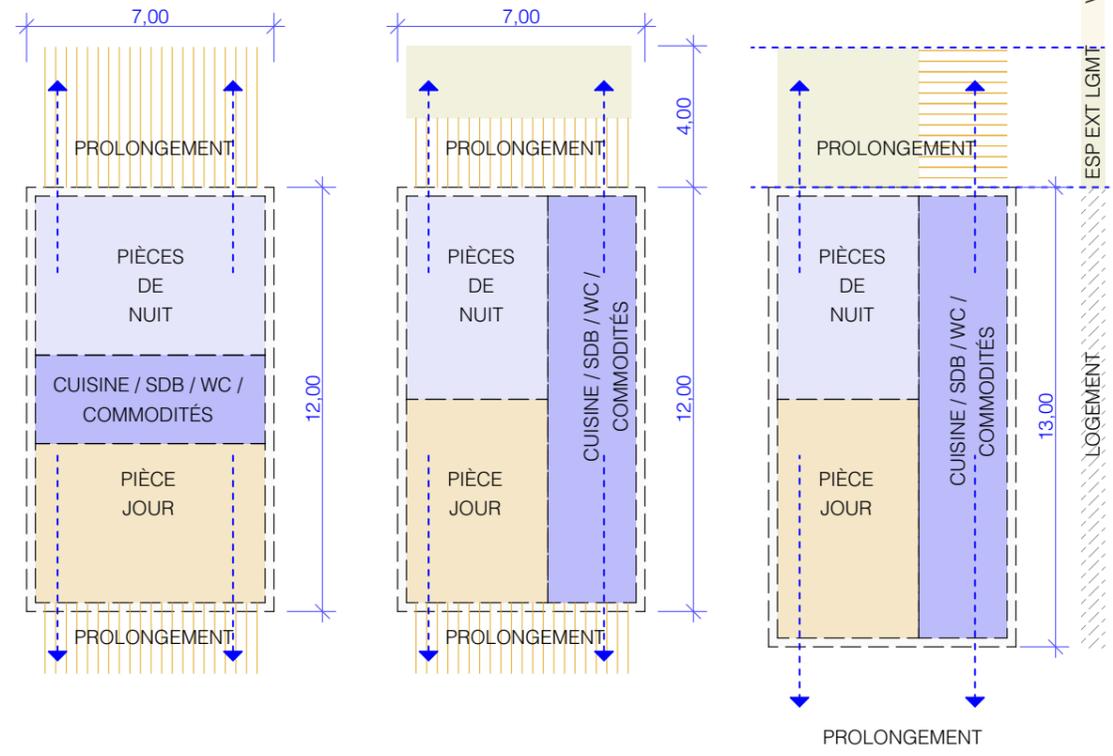
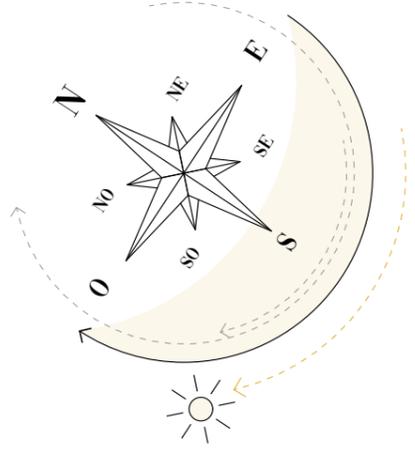
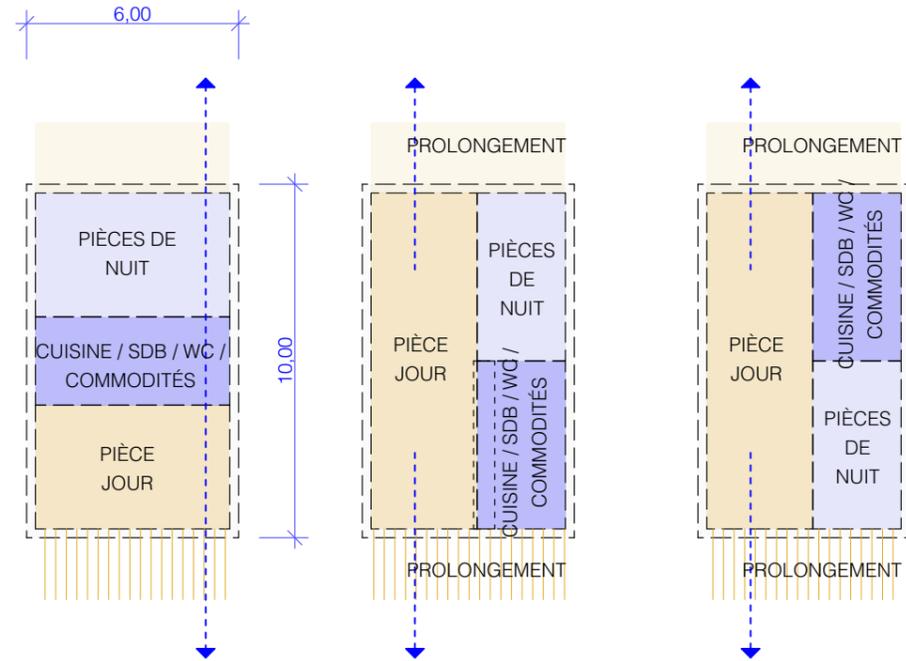
3

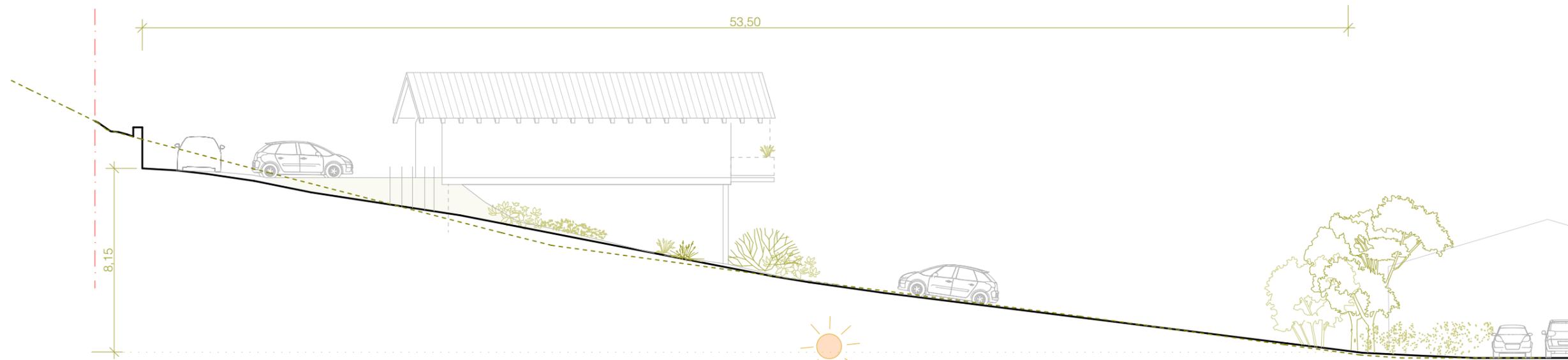
CONSTRUIRE SELON DES PRINCIPES COMMUNS / SE REGROUPER POUR CONSTRUIRE

- Principes d'économies / principes de légèreté / ambition écologique
- Etude de sols à venir
- Construire en bois ?
- Préserver le terrain naturel
- Se détacher du sol
- Entrer dans son habitat par le haut, s'ouvrir en belvédère ou en terrasse
- Maîtrise de la qualité architecturale / Cohérence d'ensemble

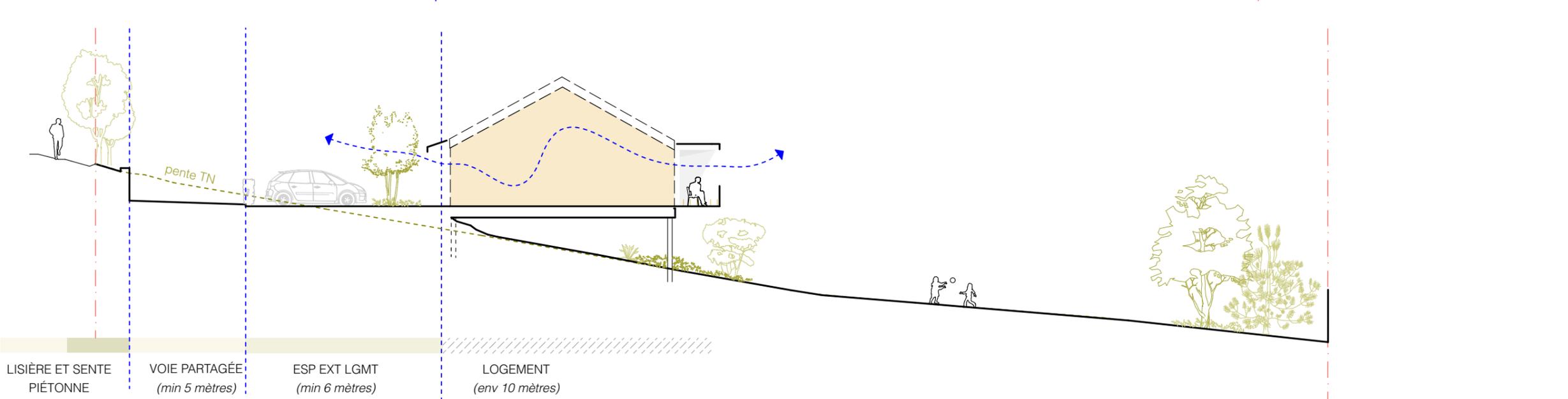
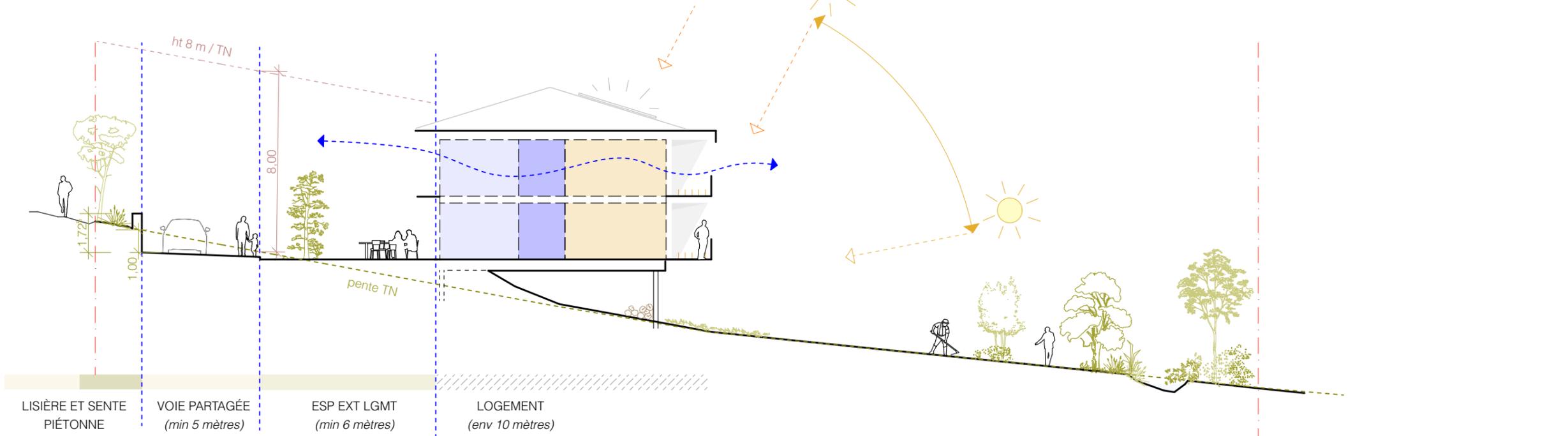
Maitrise d'œuvre unique ?

références de hameaux légers constructions bois





PROFIL VOIE
ACCES
LOGEMENTS



Maitre d'ouvrage :
COMMUNE D'ISPAGNAC
Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC



Maitre d'oeuvre :
FAIRE VILLE
Centre des Cultures de l'Habiter
5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE
pe.faire@faire-ville.fr 06 24 05 45 08
05 61 21 61 19



AR357
Hervé Ambal Thersile Dufaud David Rupp
8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE
contact@ar357.fr
09 50 95 61 26



Projet :
ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)

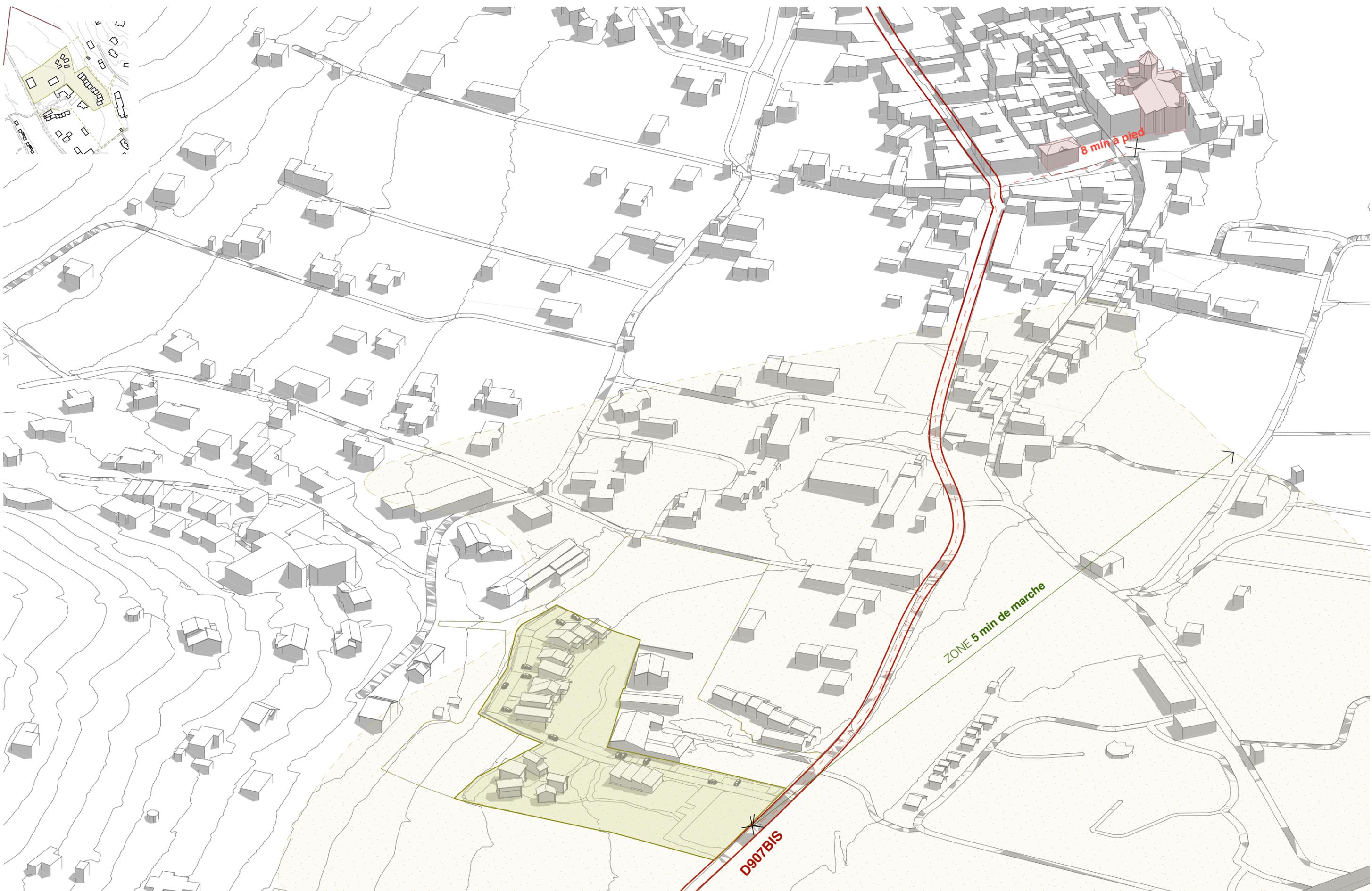
Titre :
S'IMPLANTER ET HABITER

Ech. 1:200



2.05

24/01/2025



Maitre d'ouvrage :
COMMUNE D'ISPAGNAC
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC

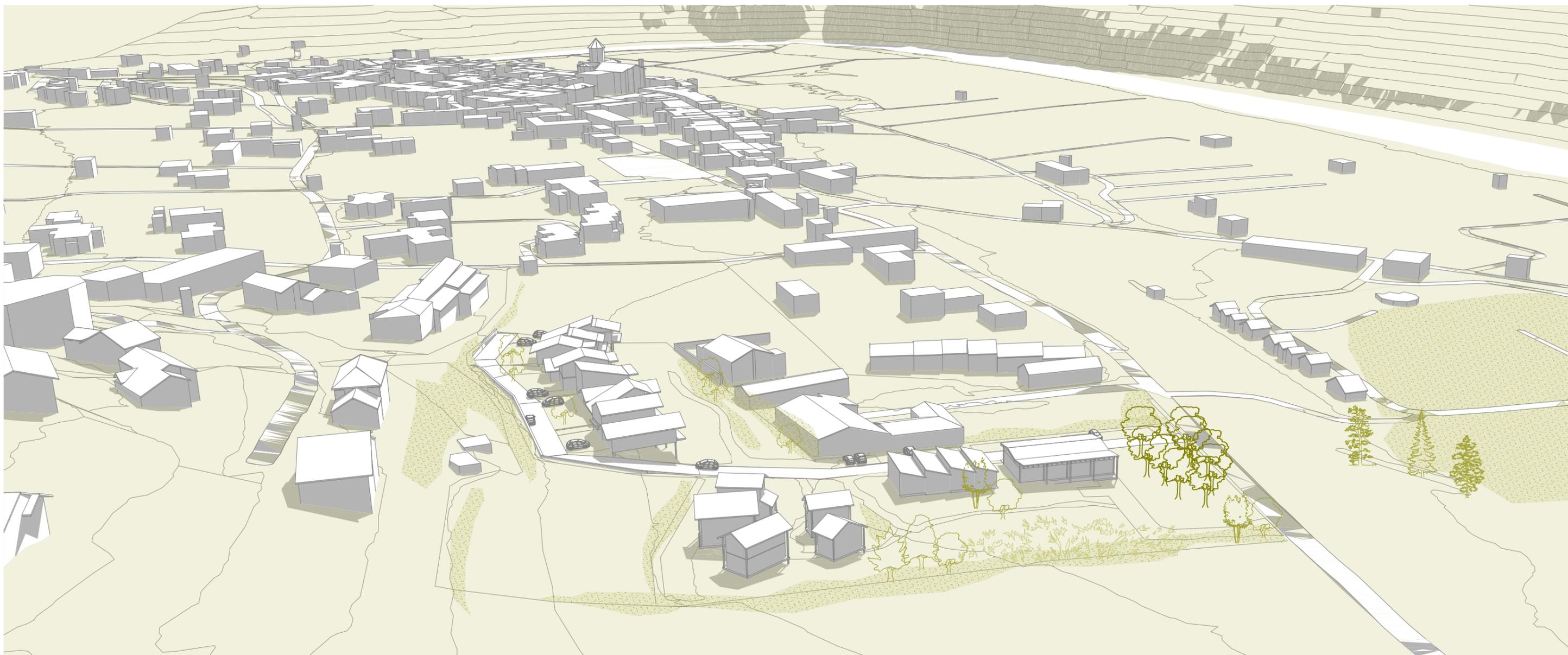
Maitre d'oeuvre :
FAIRE VILLE
 Centre des Cultures de l'Habitat
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE
 pe.faire@faire-ville.fr 06 24 05 45 08
 05 61 21 61 19

AR357
 Hervé Ambal Thersile Dufaud David Rupp
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE
 contact@ar357.fr
 09 50 95 61 26

Projet :
ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)

Titre :
AXONOMÉTRIE - bâti - topo - mobilité





Maitre d'ouvrage :

**COMMUNE
D'ISPAGNAC**

Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC



Maitre d'oeuvre :

FAIRE VILLE

Centre des Cultures de l'Habiter
5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE
pe.faire@faire-ville.fr 06 24 05 45 08
05 61 21 61 19



AR357

Hervé Ambal Thersile Dufaud David Rupp
8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE
contact@ar357.fr
09 50 95 61 26



Projet :

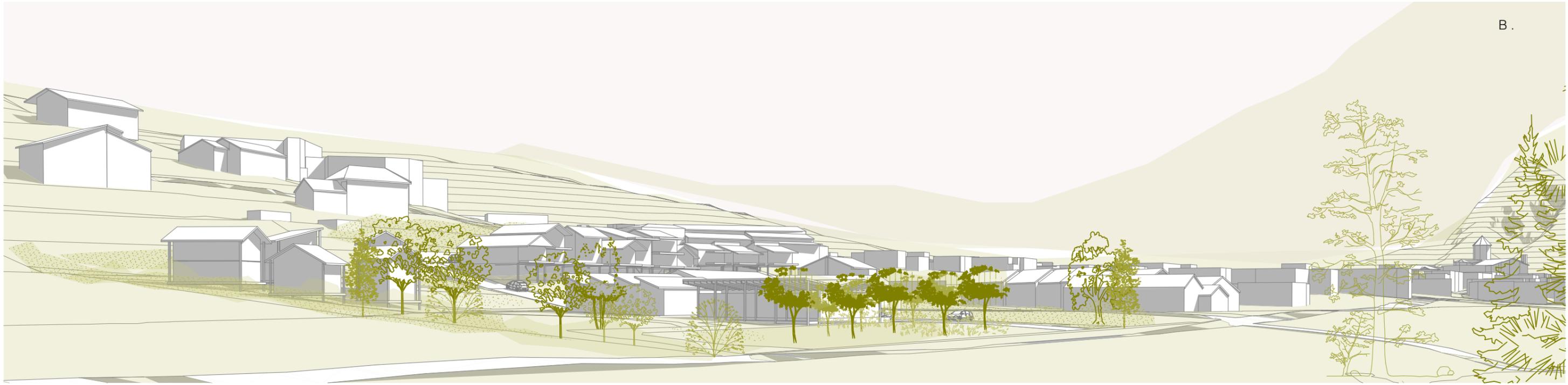
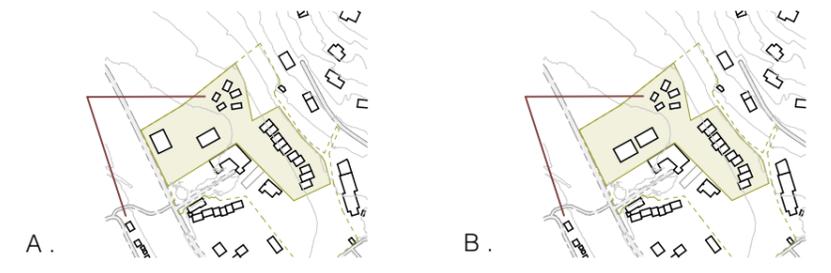
**ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU
QUARTIER - ISPAGNAC (48)**

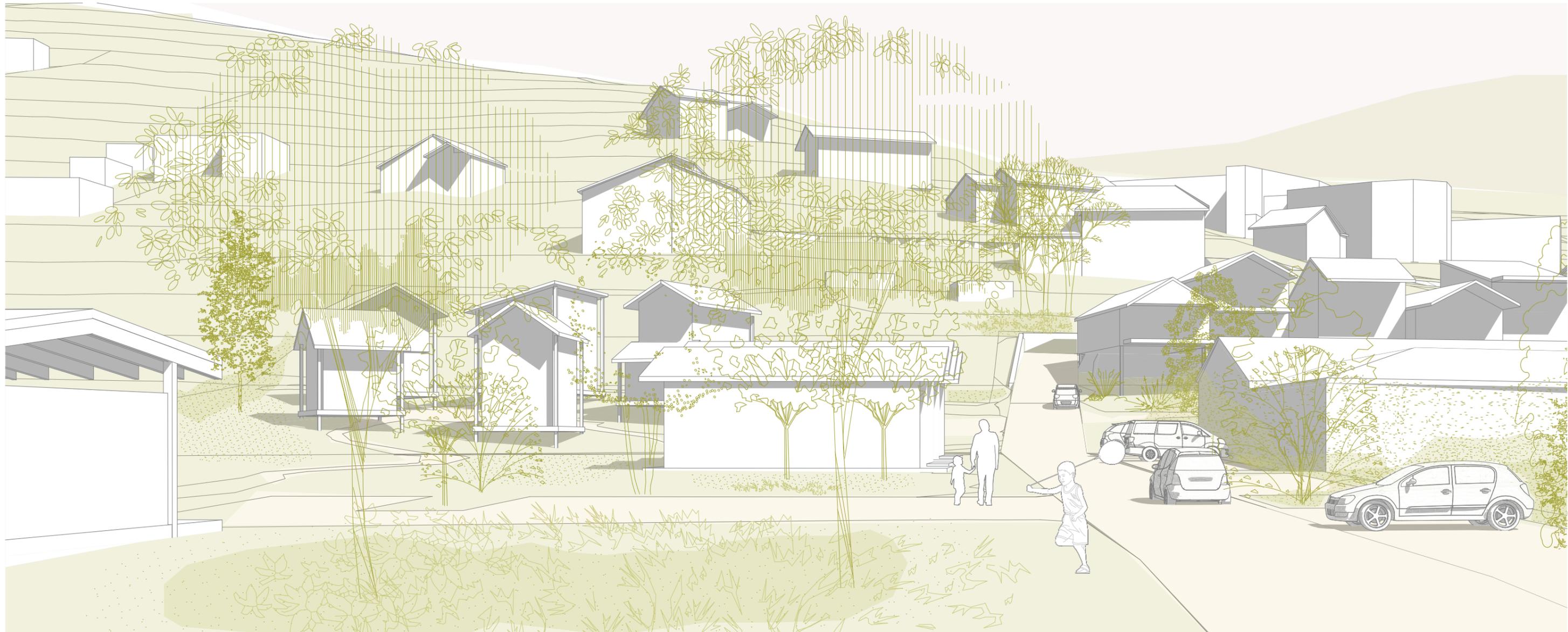
Titre :

VUE

2.07c

24/01/2025





Maitre d'ouvrage :

**COMMUNE
D'ISPAGNAC**

Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC



Maitre d'oeuvre :

FAIRE VILLE

Centre des Cultures de l'Habiter
5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE
pe.faure@faire-ville.fr 06 24 05 45 08
05 61 21 61 19



AR357

Hervé Ambal Thersile Dufaud David Rupp
8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE
contact@ar357.fr
09 50 95 61 26



Projet :

**ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU
QUARTIER - ISPAGNAC (48)**

Titre :

VUE

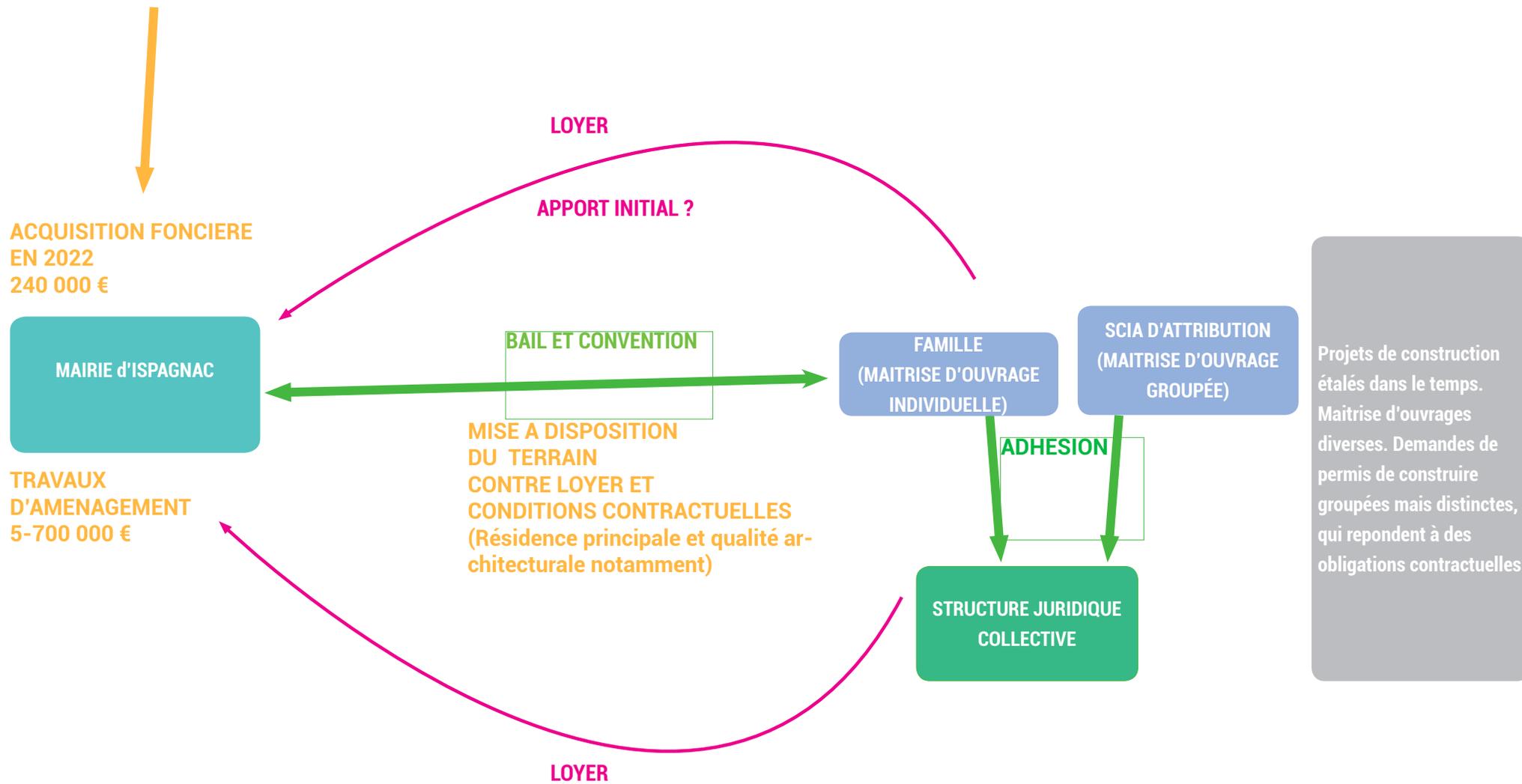
2.07a

24/01/2025



MONTAGE DU PROJET





Coût d'acquisition
du terrain +
Aménagement

240 000 €
+ 700 000 €

Coûts d'études,
d'actes et taxes

300 € /m²

Cout de
construction
logement clos/
couvert

1000 €/m²

Loyer
100-200 €/mois /
famille

Capital

Emprunt bancaire

**HYPOTHESES DE
TRAVAIL**

Taxes foncières
Frais d'entretien du terrain
Chauffage et électricité

Charges

Logement de 80 m²
(clos-couvert)

Espaces partagés
(hypothèse 4 m²/famille,
selon décision collective)

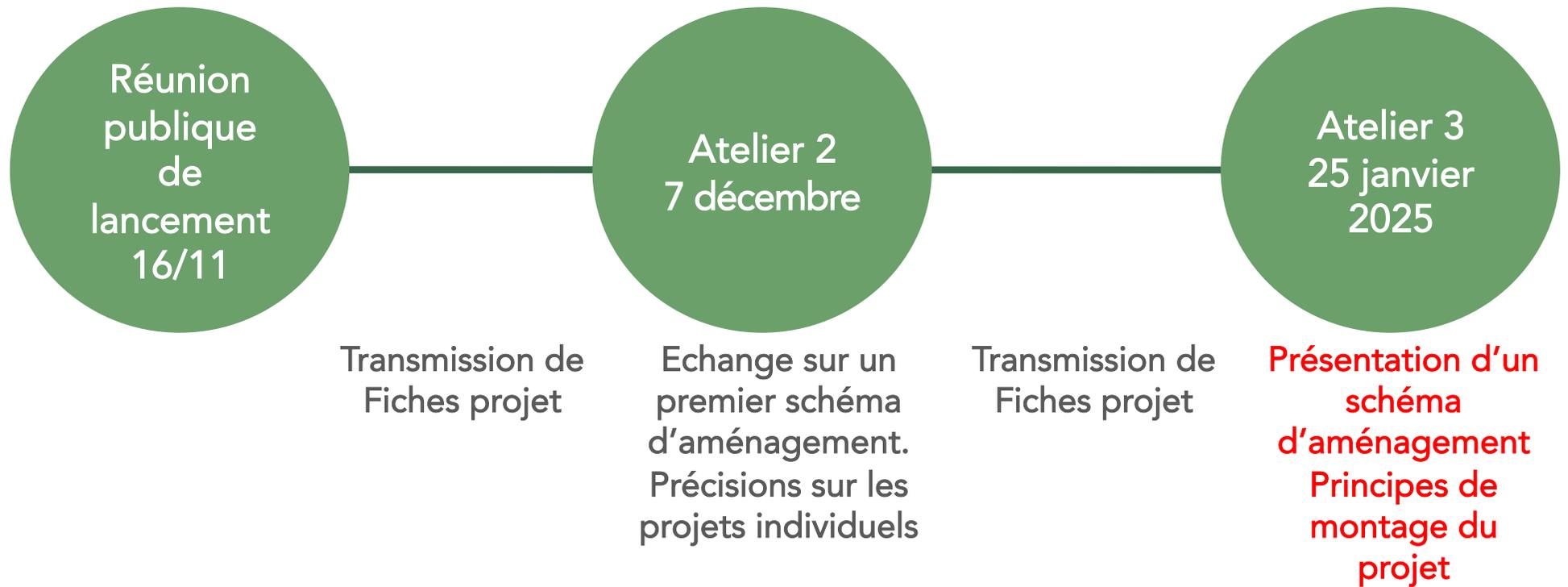
Loyer
100-200 €/mois /
famille

104 000 €

5 200 €

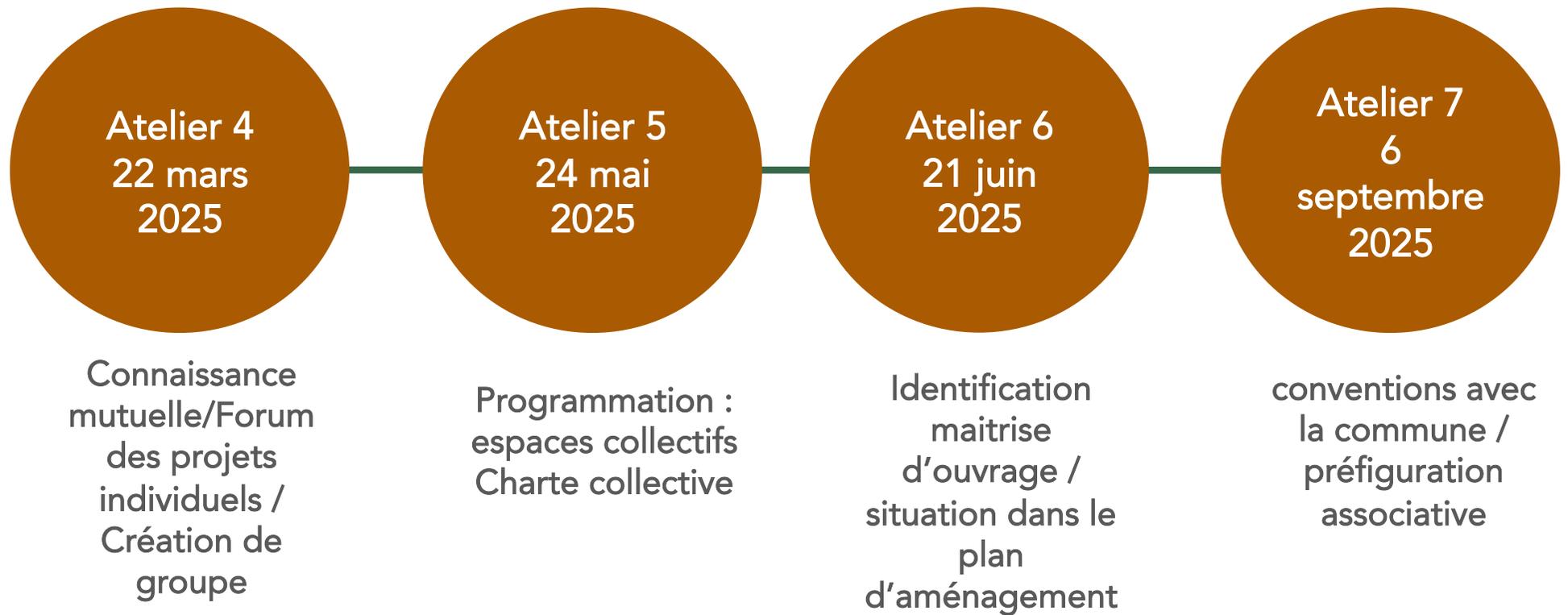
**HYPOTHESES DE
TRAVAIL**

Charges
50 -100 € /mois



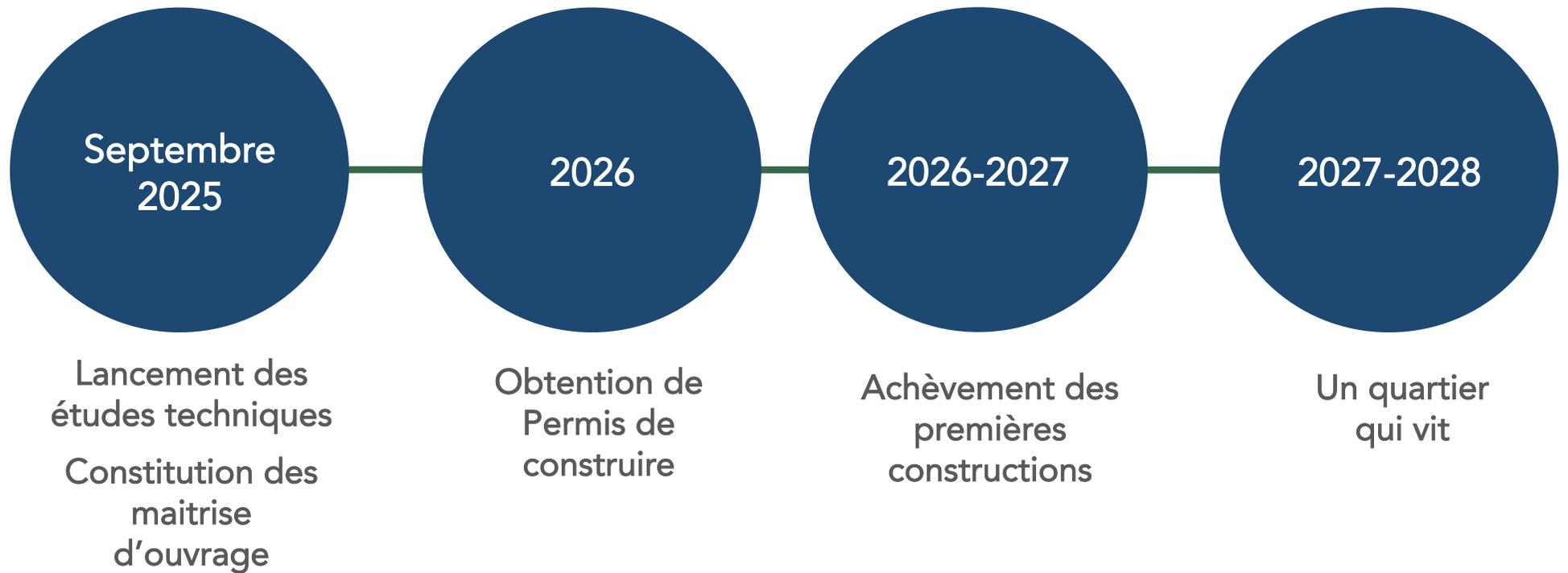
Phase 1

Démarche participative ouverte



Phase 2

Constitution d'un groupe d'habitants



Phase 3 Réalisation